

8

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנון בנין ערים ~~מס' 4132/א~~  
מיקון א-2/2503

כרמאל  
אזור תעשייה מזרחי

גוש מס' 19147  
חלקות מס' 1; 2; 3; 5; 8; 10  
חלקי חלקות מס' 6; 7; 9

גוש מס' 18845  
חלקי חלקות מס' 1; 2; 5; 4; 5; 6; 9; 12; 13

גוש מס' 18844  
חלקות מס' 9; 16  
חלקי חלקות מס' 1; 8; 9

גוש מס' 19165 . חלק מחלקה 2

ס שדר הפנים	
חוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המרכזי
תכנית	מס' 4132/א
הועדה המחוזית כשייכתה ח	3/83
נויום	16.2.83 החליטה לתת תוקף
לחכנית העברת לעיל.	
סגן מנהל בלוי לתכנון	יושב ראש הועדה

פרק א : התכנית

1. המקום: כרמיאל
2. גבולות התכנית: כמוחחס לקו החול כחשריט
3. שם התכנית: תכנית בנין ערים ~~מס 4132/~~ מס 4132/2 אזור תעשיה מזרחי - כרמיאל.
4. חלות התכנית: התכנית חחול על כל השטח הכלול כגבולות התכנית כמסומן בחשריט.
5. מסמכי התכנית:
  - א. הוראות התכנית
  - ב. חשריט בקנה מידה 1:2500, על רקע גושים וחלקות ישנות, טבלת שטחים - חרשים סכיכה בק.מ. 1:10000.
6. שטח התכנית: ~~813,750~~ במרחב הגליל המרכזי 716,220 ד'.
7. יוזמי התכנית: חב' מכבי תעשיה בע"מ, רח' קרליכך 29, ת"א, טל. 03-283181
8. עורכי התכנית: משרד תכנון מושב יעד, ר.נ. בקעת בית כרם (כרמיאל), טל. 912825-1
9. בעלי הקרקע: מנהל מהרקעי ישראל כטס מדינת ישראל ואחרים.
10. מסרת התכנית: תכנון אזור תעשיה כוסף כרמיאל, כהתאם להקצאת שטח מאושרת ע"י ועדת ככין ערים מחוזית (הצפון) והכלתו כמסגרת תכנית מהאר כרמיאל ת/1/18/1

פרק ב : פרוט מונחים והגדרות

1. כללי: פרוט המונחים כתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים כ"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורט אחרת כתכנית זו.
2. הגדרות החוק: ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרכות התקנות כדבר הכנת חשריטים.
- התכנית: ת.כ.ע.מ. מס' 4132/ (כולל התשריטים וההוראות) הועדה המקומית לתכנון ולכניה כמרחב התכנון כו נמצאה התכנית.
- תכנית כינוי: מכוסטת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת והכוללת: הענרת כיכניים, התוית דרכים כשטח התכנית ורוחכס, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים,

סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכד', גדרות וקירות תומכים, ססלים, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוס וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן, כל אלה או מקצתם, בהחלט להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.  
לא חבוצע כל עבודה כשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית כינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הכינוי, לאחר שתוכן ותאושר.

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים כמינס, בין כאחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש המותר בקרקעות ובכינויים שכמותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

לרכוש ארס או חברה, המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או ארס המשלם תשלום כיחס לנכס, בין כזכותו הוא ובין כבא נח או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום, כולל שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

אזור התכנון:

כעלים:

#### פרק ג : שמושים ותכליות

1. מטרת התכנית: להתוות על גבי השטח הנ"ל (פרק א 10) הכלול בתכנית מגרשים לשנוטים שונים: העשיה, מלאכה, מוכני צכור, מסחר, אחכנה, מקלטים, מתקנים צבוריים שונים וכו"כ. כמו כן מתווה התכנית דרכים, מעברים, מדרכות, שטחים צבוריים פתוחים וכו"כ.
2. שמוש בקרקע ובמכנים: לא ישמשו קרקע או כנין הנמצאים כאזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות כרשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הכנין.
  - 2.א. לגבי תכליות שלא הוזכרו כרשימת התכליות תחליט הוועדה עפ"י השואה לתכליות המותרות כאזור הנרון.
  - 2.ב. ככפיות לסעיף א' לעיל אפשר יהיה, כתכנית המפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימה זו של תכליות.

3...

- 2.ג. לגבי שטחים מעוכדים בתחום התכנית יותר המשך ניצולם למטרות חקלאיות כאופן זמני אף על פי שכרשימת התכליות ובתשריט אינם מסומנים כאזור חקלאי. כל זאת כתנאים הכאים:
1. הגידול הוא רב שנתי (כגון מטע, פרדס וכד'); 2. לא תחכצע נטיעה חרשה כשטח.
  3. רשימת תכליות ראה בעמ' 4.
  4. רשימת חלקות ראה בעמ' 5.

רשימת חכירות (ג.3)

מס' הערות	קו בניה מותר			% בניה מותר כללי	% בניה מותר בקומה	מס' קומות מקסימלי	שטח בדונם	סמון בתשריט	סוג האזור	מס' הערות
	קדמי	אחורי	צידי							
(1)	0	5	5	120	60	2	65.87	סגול תחום בקו סגול כהה	תעשייה זעירה ומלאכה	.1
(2)	5	7	10	120	60	3	348.67	סגול	תעשייה ואחסנה	.2
(3)	-	-	-	-	-	-	169.08	ירוק	שטח צבוע פתוח	.3
(4)	0	5	5	100	50	2	8.30	אפור תחום בקו אפור כהה	מסחר	.4
	-	-	-	-	-	-	108,380	אדום	דרכים	.5
	-	-	-	-	-	-	4.62	ירוק+ אלכסונים בכחול	שטח למעבר קווי חשמל	.6
	-	-	-	-	-	-	11.30	סגול+ אלכסונים בירוק	שטח להמשך עיבוד חקלאי	.7
							716.22		סה"כ	

הערות:

- אזורים המיועדים להקמת מבני תעשייה ללא יעוד מוגדר מראש. באזור זה יותר לסגור ולקרנות חצרות פרטיות כהתאם למודולריות של המבנים העיקרים. ההפרדה בין החצרות תעשה ע"י קירות מבניה קשה, הקרוי יהיה באמצעות לוחות קלים כגון: אסבסט גלי, פיברגלס וכד'. כמו כן יותר באזורים אלה שמוש למטרות מסחר סיטונאי ושווק ישיר. % הבניה המותר בקומה אינו כולל חצרות מקורות כנייל, ע"י קרוי החצרות ניתן יהיה להגדיל את % הבניה המותר בקומה ל-80% אך בשום מקרה לא יוכל % הבניה הכללי המותר לעלות על 120%. הכל עפ"י תכנית בנוי שחוגש ע"י יוזמי התכנית (ראה פרק די סי 4).
- אזורים המיועדים להקמת מבני תעשייה עבור מפעלים מוגדרים. תותר תוספת של 10% משטח הבניה שיאושר למבקש עבור מבני עזר כגון: תח' שאיבה, מכון טיהור, תח' טרנספורמציה, מחסן חמרים דליקים וכד'. שטח מינימלי למגרש באזור זה 4,000 מ"ר. תותר בנית מבני משרדים לשמוש התעשייה המוקמת באותו שטח בלבד. כמו כן יותר שמוש בשטחי אזור זה למטרות מסחר סיטונאי ושווק ישיר. יזמים שיזמו הקמת מפעל ע"ג שטח המשתרע על יותר מחלקה אחת יהיו פטורים מהליכי אחוד חלקות ויותר להם לבנות בנוי רציף בשטח שיעמוד לרשותם.

- חלוקה משנה של חלקות המסומנות כאזורים אלה תותר כחלקות מס'  
75, 76, 80, 81 כלכד עבור מפעלי תעשיה ומלאכה קטנים מוגדרים מראש.
- (3) אזורים המיועדים לגינון, מעברים להולכי רגל, מקלטים צבוריים ומתקנים צבוריים אחרים עפ"י צרכי הרשות העירונית.
- (4) אזורים המיועדים להקמת מכנים למטרות מסחר ושרותים כגון מסעדות, סניפי בנק, משרדים, חנויות וכיו"ב. כניה כאזור זה תותר רק לאחר הגשת חכנית כנוי (פרק ד' ס' 4).

רשימת חלקות מחוכננות (ג.4)  
(השטחים נמדדו באופן גרפי ע"ג התשריט)

ה ע ר ו ת	שטח במ"ר	שמוש	מס' החלקה	שטח במ"ר	שמוש	מס' החלקה
	6,600	תעשייה	42	500	תעשייה	1
	5,440	"	43	500	זעירה	2
	5,330	"	44	1,980	ומלאכה	3
	8,250	"	45	1,980	"	4
	8,100	"	46	2,000	"	5
	8,100	"	47	2,000	"	6
	6,500	"	48	2,020	"	7
	6,750	"	49	2,020	"	8
	6,600	"	51	2,650	"	9
	5,450	"	52	2,000	"	10
	13,850	"	54	2,160	"	11
	4,370	"	55	1,620	"	12
	19,600	"	56	1,120	"	13
	18,400	"	57	1,470	"	14
	17,100	"	58	2,500	"	15
	21,640	"	59	2,100	"	16
	24,100	"	60	2,100	"	17
	16,800	"	61	2,400	"	18
	8,590	"	62	2,400	"	19
	<del>7,220</del>	"	<del>63</del>	2,100	"	20
	<del>7,850</del>	"	<del>64</del>	2,100	"	21
	7,700	"	65	2,400	"	22
	9,550	"	66	2,400	"	23
	8,100	"	67	2,100	"	24
	9,400	"	68	2,100	"	25
	<del>9,620</del>	"	<del>69</del>	3,100	"	26
	<del>12,730</del>	"	<del>70</del>	2,150	"	27
	<del>12,850</del>	"	<del>71</del>	2,150	"	28
	9,650	"	72	2,150	"	29
	10,000	"	73	2,150	"	30
	11,500	"	74	2,150	"	31
	13,200	"	75	3,300	"	32
*ראה הערה 2 ברשימת התכליות.	9,900	"	76	-	"	33
*ראה הערה 2 ברשימת התכליות.	<del>8,400</del>	"	<del>77</del>	-	"	34

הערה	שטח במ"ר	שמוש	מס' החלקה	שטח במ"ר	שמוש	מס' החלקה
				-	"	35
	8,770	"	78	-	"	36
	9,750	"	79	-	"	37
*ראה הערה 2 ברשימת התכליות.	7,650	"	80	-	"	38
*ראה הערה 2 ברשימת התכליות.	12,790	"	81	-	"	39
	108,990	"	166	-	"	40
				-	"	41

סה"כ תעשיה זמנית כשמוש חקלאי 507,190

סה"כ תעשיה זעירה ומלאכה 65,870

11,300

2,000	מסחר	82
6,300	מסחר	83

סה"כ כשמוש למבני מסחר קוי חשמל 8,300

34,470



רשימת חלקות מתוכננות (המשך)

הערות	שטח כמ"ר	שמוש	מס' החלקה	שטח כמ"ר	שמוש	מס' החלקה
		שטח	151	37,350	שטח	101
	1,400	שטח	152	6,500	צבורי	102
	4,750	צבורי	153	4,850	פתוח	103
	5,030	פתוח	154	4,000	"	104
	420	"	155	400	"	105
	300	"	156	80	"	106
	300	"	157	80	"	107
	300	"	158	440	"	108
	300	"	159	440	"	109
	600	"	160	440	"	110
	700	"		440	"	111
				680	"	112
				680	"	113
				400	"	114
				810	"	115
				360	"	116
				80	"	117
				1,500	"	118
				2,800	"	119
				3,000	"	120
				8,300	"	121
				8,120	"	122
				3,800	"	123
				8,650	"	124
				24,700	"	125
				700	"	126
				200	"	127
				330	"	128
				330	"	129
				330	"	130
				330	"	131
				330	"	132
				330	"	133
				330	"	134
				330	"	135
				330	"	136
				200	"	137
				330	"	138
				500	"	139
				1,400	"	140
				4,000	"	141
				2,100	"	142
				3,300	"	143
				4,000	"	144
				1,800	"	145
				3,000	"	146
				3,200	"	147
				5,700	"	148
				7,900	"	149
				8,300	"	150

סה"כ שטח צבורי פתוח 182,600

פרק ד: תנאים מיוחדים ואופן כיצוע התכנית

1. הרשות המוסמכת למתן היתרי כניה כשטח התכנית תהא הועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל.
2. הרשויות המוסמכות יפעלו ע"מ לצרף את השטח הכלול בתכנית זו לחחום השיפוט העירוני של כרמיאל.
3. כוחה של הועדה יהא להעניק היתרי כניה ככפיפות להוראות תכנית זו ולאחר שכתכניות ההגשה להיתר כניה יצוינו כל המפרטים בנוגע לכניה, גדור, גיבון, סלוק אשפה וכל פרט אחר שידרש.
4. כאזורים שיפורטו להלן לא ינתנו היתרי כניה כטרם יוכנו ע"י היזמים ויאשרו ע"י הועדה תכניות כנוי הכוללות עיצוב ארכיטקטוני.  
אזור 1 כולל: מגרשים 1 - 12; 82; 105 - 118.  
אזור 2 כולל: מגרשים 13 - 26; 83; 126 - 140.  
אזור 3 כולל: מגרשים 27; 153 - 165.
5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לכיצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשכיעות רצונם של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים רלעיל.
6. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לישור ומילוי קרקע הדרושים לכיצוע התכנית לשכיעות רצונה של הועדה.
7. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה וכמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים ריכוז רכב כסביבתם, לפי תקני החניה המקובלים ובאישור הועדה.

פרק ה: נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים:
  - א. הועדה רשאית להורות כהודעה למכצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יכנו, אופן כניתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר כין קו הבניה והדרך, שעלול להיות כו משום סיכון למשחמטים כדרך.

כ. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נטיעות עצים ושמירתם:  
הועדה רשאית להורות בהודעה ככתב למכצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות כשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכו של הדרכים או כשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ו: חשית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:  
הועדה רשאית לחייב את המכצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז:  
הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר כניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת הכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל כע"מ.  
א. הגבלות כניה לאורך קווי חשמל  
לא ינתן היתר כניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר כניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משורר על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה.

מרחק לחלק הקרוב ביותר כמ'	סוג קו החשמל
2.00 מ'	קו מתח נמוך
5.00 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.50 מ'	קו מתח עליון 110-150 ק"ו

ב. הגבלות כניה לאורך קווי חשמל תת-קרקעיים  
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא כמרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציכה או כריה כקרכת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל חפירה, חציכה או כריה בעבודת ידיים לא תבוצע כמרחקים קטנים מהנקודים להלן:

2.5 מ'	ככל חשמל תת-קרקעי (מציר הככל הקרוב ביותר)
2.5	עמודי חשמל כמתח נמוך
5.0	עמודי חשמל כמתח עד 33 ק"ו
10.0	עמודי חשמל כמתח עליון עד 400 ק"ו

חפירה, חציכה או כריה כאמצעות כלים מכניים לא תבוצע כמרחקים קטנים מהנקובים להלן:

10:0 מ'	ככל חשמל תת-קרקעי (מציר הככל הקרוב ביותר)
5.0	עמודי חשמל כמתח נמוך
5.0	עמודי חשמל כמתח עד 33 ק"ו
10.0	עמודי חשמל כמתח עד 400 ק"ו

ד. ככפוף להוראות כל דין העכרת קוי חשמל, טלפון ושרותים עיליים ותת-קרקעיים אחרים כתחום תכנית זו תותר לפי תוכיות מאושרות על ידי הועדה המקומית והרשות מוסמכת לכך, כל קוי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים, קווי השרותים הפרטיים שמקשרים בין קווי השרות העירוניים לכנין, יעברו בתוך המגרש בשטח שכין הגבול של המגרש לקו כנין.

4. כיוב: כל כנין כשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת בכיוב לפי דרושת הועדה.

5. מיס: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מיס מתואמות עם תכניות חשתית.

6. תאום: ככל הכנינים הנדונים כפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ז: שונות

1. פיקוח על הכניה:

הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע הכניה. כל סטיה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתוכא ליריעת יוזם תכנית זו.

2. מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע, לפי הוראת הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, ככל איזור פרט למסלולי דרכים ושכילים. ככל שניתן יועדפו מקלטים דו-תכליתיים ע"מ להבטיח אחזקה תקינה וטמירת הרכוש.

3. הפקעות:

הפקעות תבוצענה לפי חוק התכנון והכניה תשכ"ה (1965).

ח ת י מ ו ת

חברת "התעשייה הכלכלית"  
חברת "התעשייה הכלכלית" בע"מ

חתימת המתכנן תאריך

חתימת הרוזם תאריך

חתימת בעל הקרקע תאריך